

Brilon / Madfeld

# Großzügigkeit trifft auf architektonische Besonderheiten

*Codice oggetto: 25198033*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 227,38 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.021 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25198033
Superficie netta	ca. 227,38 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 119 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>114.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>10.12.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1987</b>

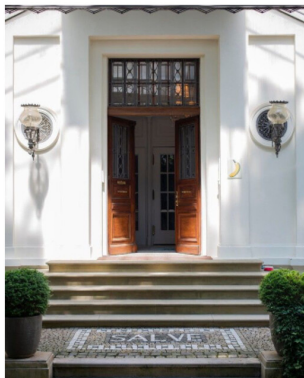
Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Susanne Weber | ☎ 02961 - 96 26 81 0

[www.von-poll.com/brilon](http://www.von-poll.com/brilon)



Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld**

## Una prima impressione

Willkommen in einem Einfamilienhaus, das mehr als nur vier Wände bietet – es ist eine Einladung, Ihren persönlichen Wohnstil auf rund 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 1.021 m<sup>2</sup> großen Grundstück zu verwirklichen. Die außergewöhnliche Bauweise verleiht diesem Objekt eine unverwechselbare Identität.

**Raumgefühl, das begeistert**

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein offener, lichtdurchfluteter Eingangsbereich mit eindrucksvoller Empore. Die doppelte Raumhöhe schafft sofort ein Gefühl von Weite und Eleganz, einfach als architektonischer Blickfang, der bei Gästen in Erinnerung bleibt.

Das 1987 fertiggestellte Haus verfügt über 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 3 Tageslichtbäder, die 2016 hochwertig modernisiert wurden. Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für Familienleben, Homeoffice oder Hobbys.

Ein absolutes Herzstück ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der den Wohnraum nahtlos mit dem weitläufigen Garten verbindet – eine Oase für Gartenliebhaber und entspannte Stunden im Freien.

**Highlights auf einen Blick & Investitionssicherheit**

Das Haus wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Zu den jüngsten Updates gehören:

**2001:** Erweiterung des Wohnhauses im Erdgeschoss

**2016:** Komplette Erneuerung aller Bäder und Verlegung hochwertiger Vinylböden

**2018:** Einrichtung eines modernen Wellnessbereichs

**2020:** Installation eines neuen Holzofens

**2024:** Montage von Solar-Balkonkraftwerken

**2025:** Modernisierung des Erdgeschossbads

**Potenzial für Ihre Visionen**

Die Ausstattung bietet solide Alltagsqualität. Einige Bereiche sind renovierungsbedürftig – die perfekte Leinwand für alle, die ihre eigenen Ideen umsetzen und diesem besonderen Haus ihren persönlichen Stil verleihen möchten. Die ruhige Lage in einer gewachsenen Wohnsiedlung sorgt für einen entspannten Alltag. Auch als Mehrgenerationenhaus eignet innerhalb der Familie.

**Optional erweiterbar:** Das angrenzende Grundstück mit ca. 861 m<sup>2</sup> (Bauland) kann bei Bedarf miterworben werden.

**Fazit**

Dieses Objekt vereint Großzügigkeit, Potenzial und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld**

## **Dettagli dei servizi**

**einige Modernisierungen und Sanierungen**

**2015/2016: Sämtliche Böden saniert (hochwertiges Vinyl)**

**2015/2016: Alle Badezimmer neu gefliest**

**2018: Neue Außenbeleuchtung installiert**

**- Sauna- und Wellnessbereich erneuert**

**2019: Gartenzaun und Tor erneuert**

**2020: Anbau am Speckofen – zusätzlicher Holzofen installiert**

**2024: Zwei 2×2-Solar-Balkonkraftwerke angebracht**

**2024: Photovoltaikanlage für die Fußbodenheizung im Bad installiert**

**2024: Innenbereiche teilweise neu gestrichen**

**2025: Badezimmer im Erdgeschoss vollständig saniert**

**Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Objekt liegt in einem Ortsteil der alten Hansestadt und ehemaligen Kreisstadt Brilon im Hochsauerland**

**Der Ort verbindet landschaftliche Ruhe und Dorfgemeinschaft mit guter Anbindung an umliegende Städte — also sowohl angenehm ruhig als auch praktisch zentral gelegen.**

**Madfeld ist ein Ort zum Leben und zum Urlauben.**

**Günstiges wohnen in einer lebenswerten Dorfgemeinschaft und eine intakte dörfliche Infrastruktur .**

**Im Ort selbst befindet sich eine Tankstelle, Bäcker, Metzgerei und ein Lebensmittelgeschäft, so dass alle Waren des täglichen Bedarfs zur Verfügung stehen. Auch ein Kindergarten ,Spielplatz,Fussballplatz und ein Hallenbad sind vorhanden.**

**Brilon ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, auch Paderborn ist nicht weit entfernt.**

**Ebenso liegen die Skigebiete von Willingen und der Diemelsee in der Nähe.**

**Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld**

## **Ulteriori informazioni**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Melanie Goeke & Thomas Bürmann**

---

**Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon**

**Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0**

**E-Mail: [brilon@von-poll.com](mailto:brilon@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**